

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pán

**Ing. Samuel Vážny**

3angel s.r.o.

Mraziarenská 6

821 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **09.11.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 44524/2024-  
89467**Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 904 588 711**V Bratislave  
**15.02.2024****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>3angel, s.r.o., Mraziarenská 6, 821 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rodinné domy v Čunove</b>
žiadost' zo dňa:	<b>09.11.2023 doplnená dňa 26.01.2024 a 05.02.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Daniela Majerčíková autorizovaný architekt 1661AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2023 (pôvodná PD), 12/2023 (technická správa a výkresy 06 – 10, okrem výkresu 08 – 06/2023), 01/2024 (výkresy B04, B05)</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** samostatne stojace rodinné domy (I. – V.) na Schengenskej ulici. Rodinné domy majú 2 nadzemné podlažia a sú nepodpivničené. Rodinné domy I. a V. majú 3 bytové jednotky. Majú pôdorysný tvar písmena T s celkovými rozmermi 19,27 x 11,97 m. Objekty sú prestrešené plochou strechou s výškou atiky 6,35 m. Rodinné domy II., III., IV. majú dve bytové jednotky. Majú pôdorysný tvar štvorca s celkovými rozmermi 11,72 x 10,32 m. Objekty sú prestrešené plochou strechou s výškou atiky 6,35 m.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

**Pre RD I., V. – 3 bytové jednotky**

- výmera záujmového územia (RD I., V.): **876,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **201,30 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **284,80m<sup>2</sup> (vlastný prepočet 362,58 m<sup>2</sup>)**
- zeleň:
  - na teréne: **421,24 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **253,46 m<sup>2</sup>**
- počet bytov: **3 pre každý RD**
- počet podlaží PP/NP: **0/2**
- počet parkovacích miest: **6 pre každý RD**

**Pre RD II., III., IV. – 2 bytové jednotky**

- výmera záujmového územia (RD II.- IV.): **584,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **121,00 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **205,30 m<sup>2</sup> (vlastný prepočet 260,80 m<sup>2</sup>)**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- zeleň:
  - na teréne: **289,50 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **173,50 m<sup>2</sup>**
- počet bytov: **2 pre každý RD**
- počet podlaží PP/NP: **0/2**
- počet parkovacích miest: **6 pre každý RD**

#### **Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

Zámer je dopravne pripojený na novú komunikáciu, ktorá je navrhnutá ako miestna cesta kat. MO 7,5/30 f.t. C3 (PD s názvom „Čunovo Living IBV a technická infraštruktúra“), na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie MČ Čunovo dňa 04.04.2023 (platnosť nadobudlo 05.05.2023) pod číslo mUKSP-177/8-TX1/2020-23/C-kri-4. Parkovacie miesta pre rodinné domy sú vykázané na parkovacích miestach popri novonavrhovanej komunikácii v počte 36 parkovacích miest (6 parkovacích miest pre každý rodinný dom).

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 698/72 – 698/77, k.ú. Čunovo**, ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód B**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **B**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	<b>0,25</b>	<b>0,40</b>
				RD – pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	<b>0,23</b>	<b>0,40</b>
				RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	<b>0,15</b>	<b>0,60</b>

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**
  - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob funkčného využitia;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

**Pre RD I., V.**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>876,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>201,30</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,23</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,23</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>362,58</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,41</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,4</b>
- započítateľná zeleň:	<b>421,24</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,48</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

**Pre RD II., III., IV.**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>584,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>121,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>260,80</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,44</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,4</b>
- započítateľná zeleň:	<b>289,50</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,49</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- Navrhovaný zámer **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Rodinné domy v Čunove</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>698/72 – 698/77</b>
v katastrálnom území:	<b>Čunovo</b>
miesto stavby:	<b>Schengenská ul.</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

**z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;
- stavby RD I., V., budú umiestnené ako jeden objekt s 3-mi bytovými jednotkami s jedným vstupom na pozemok, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na tri samostatné pozemky (*pozemok musí tvoriť jeden celok, vrátane záhrady (zelene) k rodinnému domu*);
- stavby RD II., III., IV., budú umiestnené ako jeden objekt s 2-mi bytovými jednotkami s jedným vstupom na pozemok, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na dve samostatné pozemky (*pozemok musí tvoriť jeden celok, vrátane záhrady (zelene) k rodinnému domu*);
- intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinný dom s 3-mi bytovými jednotkami a rodinný dom s 2-mi bytovými jednotkami. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), bez zmeny plošnej výmery záujmového pozemku (resp. pozemkov), dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t. j. k nárastu výsledného IZP a IPP;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „*Rodinné domy v Čunove, Schengenská ul.*“ je podmienené realizáciou a kolaudáciou stavby „Čunovo Living IBV a technická infraštruktúra“, investor: 3angel, s.r.o.;
- parkovacie miesta, na ktorých je vykázaná statická doprava nemôžu byť predané do súkromného vlastníctva, nakoľko sú súčasťou novonavrhovanej miestnej cesty;
- upozorňujeme, že parkovacie miesta (1-36), novonavrhovaná miestna cesta MO 7,5/30 kat. C3 a chodník pozdĺž novonavrhovanej miestnej cesty budú odovzdané do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás

- do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
  - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

#### **UPOZORNENIE:**

Uvádzame, že jednotlivé časti projektovej dokumentácie (predovšetkým grafická časť) majú uvádzaný odlišný dátum spracovania.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

#### **Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: B04 Celková situácia, (01/2024)

Co: MČ Bratislava – Čunovo  
potvrdené výkresy: B04 Celková situácia, (01/2024)  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt